



MESTNA OBČINA MARIBOR
ŽUPAN

Ulica heroja Staneta 1, SI-2000 Maribor
T: +386.2.2201 000, E: mestna.obcina@maribor.si
S: http://www.maribor.si

Davčna številka: SI12709590, Matična številka: 5883369

Številka: 3503 - 17/2021-51 0301 04
Maribor, 31. maj 2022



GMS – 684

MESTNI SVET
MESTNE OBČINE MARIBOR

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA 33. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR**

NASLOV GRADIVA: ODLOK O OBČINSKEM PODROB-NEM PROSTORSKEM NAČRTU
ZA DEL OBMOČJA TA-3C OB GLAVI ŽELEZNIŠKI PROGI ŠT. 30
ZIDANI MOST – ŠENTILJ – DRŽAVNA MEJA (mobilnostno vozlišče
na območju železniškega trikotnika) – prva obravnava

GRADIVO PRIPRAVIL: OSA arhitekti d.o.o. Maribor
Urad za komunalno, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

GRADIVO PREDLAGA: Aleksander Saša Arsenovič, župan

POROČEVALCI: Maja Reichenberg Heričko
Simon Tekavec
mag. Špela Lesnik

PREDLOG SKLEPA: MESTNI SVET SPREJME ODLOK O OBČINSKEM PODROB-NEM
PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA TA-3C OB GLAVI
ŽELEZNIŠKI PROGI ŠT. 30 ZIDANI MOST – ŠENTILJ – DRŽAVNA
MEJA (mobilnostno vozlišče na območju železniškega trikotnika)
– prva obravnava

PRILOGE:

- odlok
- obrazložitev odloka
- grafična priloga



Aleksander Saša ARSENOVIČ
ŽUPAN



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalno, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

Številka: 3503 - 17/2021-51 0301 04
Maribor, 31. maj 2022



PODPISNI LIST
PREDLOGA ZA OBRAVNAVO NA 34. REDNI SEJI MESTNEGA SVETA
MESTNE OBČINE MARIBOR

Naslov gradiva:	ODLOK O O OBČINSKEM PODROB-NEM PROSTORSKEM NAČRTU ZA DEL OBMOČJA TA-3C OB GLAVI ŽELEZNIŠKI PROGI ŠT. 30 ZIDANI MOST – ŠENTILJ – DRŽAVNA MEJA (mobilnostno vozlišče na območju železniškega trikotnika)
Priloge gradiva (navedba morebitnih prilog):	1. odlok 2. obrazložitev odloka 3. grafične priloge

Pregledali in parafirali:

Podpisniki	Ime in priimek podpisnika	Pristojen organ	Datum	Podpis tistega, ki podpiše oz. parafira
Gradivo pripravil:	Simon TEKAVEC višji svetovalec	UKPP - SUP	31.5.2022	
Gradivo pregledala vodja SUP:	Maja REICHENBERG HERIČKO, vodja p.p.	UKPP - SUP	31.5.2022	
Gradivo pregledala vodja organa	Suzana Fras vodja urada	UKPP	1.6.2022	
Gradivo usklajeno s pristojnimi organi (če je gradivo pripravljeno izven MOM):	/			
Dodatni pregled na predlog pripravljavca	/			
Dokument parafiral podžupan: (obkrožite tistega, ki je odgovoren za vaše področje)	<u>Dr. Samo Peter Medved</u> <u>Gregor Reichenberg</u> Alenka Iskra	Kabinet župana	1.6.2022 1.6.2022	
Gradivo prejela služba MS v fizični in elektronski obliki	Rosana Klančnik	Služba za delovanje mestnega sveta	1.6.2022	
Gradivo pregledal v.d. direktor MU	Srečko Đurov	Kabinet župana	2.6.2022	

Na podlagi 119. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20-ZIUOPDVE, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl.US) in 23. člena Statuta Mestne občine Maribor (MUV, št. 10/11, 8/14, 12/19 in 4/22) je Mestni svet Mestne občine Maribor naseji dne.....sprejel

ODLOK

o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del območja Ta-3C ob glavi železniški progi št. 30 Zidani most – Šentilj – državna meja (mobilnostno vozlišče na območju železniškega trikotnika)

~ dopolnjen osnutek za prvo obravnavo na mestne svetu ~

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

(predmet odloka)

S tem odlokom se sprejme Občinski podrobni prostorski načrt za del območja Ta-3C ob glavi železniški progi št. 30 Zidani most – Šentilj – državna meja (mobilnostno vozlišče na območju železniškega trikotnika) v Mestni občini Maribor (v nadaljevanju - OPPN), ki ga je izdelalo podjetje OSA arhitekti d.o.o., Strma ulica 13, 2000 Maribor pod številko projekta 21-383.

2. člen

(vsebina in sestavni deli OPPN)

A) ODLOK

B) KARTOGRAFSKI DEL

- | | |
|---|-----------|
| 1. Situacija obstoječega stanja | M 1: 5000 |
| 2. Izsek iz obstoječega izvedbenega akta | |
| 3. Meja območja obdelave z obstoječim parcelnim stanjem | M 1: 1000 |
| 4. Ureditveno količbena situacija | M 1: 1000 |
| 5. Situacija komunalne in energetske infrastrukture | M 1: 1000 |
| 6. Situacija prometne ureditve | M 1: 500 |
| 7. Načrt parcelacije | M 1: 500 |
| 8. Karakteristični prerezi | M 1: 500 |

C) PRILOGE

1. Obrazložitev odloka
2. Izvleček iz urbanistične zasnove mesta Maribor
3. Prikaz stanja prostora
4. Strokovne podlage na katerih temeljijo rešitve prostorskega akta
5. Smernice in mnenja k občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu
6. Elaborat ekonomike
7. Povzetek za javnost
8. Spis postopka

II. OBMOČJE OPPN

3. člen (območje OPPN)

Območje obdelave zajema zemljišče s parc. št. 2924/3, 2928/1, 2928/2, 2924/5, 2924/6 in 2920/1, vse k.o. Tabor v velikosti cca. 6,82 ha v enoti urejanja prostora Ta3-C. Ureditve obsegajo tudi okoliška zemljišča na katerih se izvede potrebna cestna, komunalna in energetska infrastruktura.

4. člen (namenska raba območja)

Osnovna namenska raba: C – območja centralnih dejavnosti in P – prometne površine.

III. UMESTITEV NAČRTOVANE PROSTORSKE UREDITVE V PROSTOR

5. člen (načrtovane prostorske ureditve)

V območju se predvidi:

- A: gradnja objekta železniške infrastrukture z okoliško ureditvijo,
- B: gradnja mobilnostnega vozlišča,
- C: gradnja železniških postajališč,
- D: gradnja podhodov / podvozov pod JŽ infrastrukturo.

6. člen (vrste dopustnih dejavnosti, gradenj in objektov)

- (1) Območje je opredeljeno kot stavbno zemljišče v ureditvenem območju naselja, površine so **namenjene centralnim dejavnostim**.
- (2) Vrste **dopustnih gradenj** oziroma drugih del, ki se dopuščajo:
 - gradnja novih objektov, dozidave in nadzidave,
 - tekoča investicijska in vzdrževalna dela na objektih in napravah,
 - odstranitev obstoječih objektov in rušitve stavb,
 - rekonstrukcija objektov in naprav,
 - funkcionalne spremembe objektov za sodobnejše tehnologije,
 - gradnja objektov in naprav za potrebe komunale, energetike, prometa in zvez,
 - urejanje in vzdrževanje odprtih površin, zelenic, prometnic,
 - spremembe namembnosti v okviru dopustnih dejavnosti.
- (3) Vrste **dopustnih objektov**, ki se dopuščajo skladno z veljavnimi predpisi ter v okviru določil tega odloka:
 - upravne in pisarniške stavbe;
 - objekti za potrebe prometa in zvez
 - gostinske stavbe in gostinski vrtovi;
 - trgovske in druge stavbe za storitvene dejavnosti;
 - garažne stavbe;
 - stavbe splošnega družbenega pomena;
 - gradbeni inženirski objekti, ki so funkcionalno vezani na namensko rabo (dostopi in dovozi na in iz območja, ter ostali objekti);
 - nadstrešnice z možnostjo namestitve fotovoltaike;
 - objekti za lastne potrebe in pomožni infrastrukturni objekti, škarpe, podporni zidovi in objekti za telekomunikacijsko opremo;

7. člen
(vrste posegov)

- (1) Do začetka izvajanja prostorskih ureditev oziroma posameznih etap, določenih v 34. členu tega odloka, je na območju OPPN iz 3. člena tega odloka dovoljena obstoječa raba zemljišč;
- (2) Dovoljeno je umeščanje podhodov, podvozov ali nadhodov z dvigalom ali brez in nadstreški ali brez, prilagojenimi tudi funkcionalno oviranim in invalidnim osebam ter kolesarjem, na vseh krakih železnice (v grafičnih prilogah je lokacija prikazana samo informativno, natančna lokacija se določi v projektni dokumentaciji);
- (3) Dovoljeno je izvajanje izkopa nasutega materiala na območju železniškega trikotnika in prilagajanje nivelete terena.

8. člen
(urbanistične omejitve)

V območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:

- **gradbena meja** je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presežati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost;
- **maksimalna etažnost** je oznaka, ki podaja največje število etaž novogradenj in se izraža kot oznaka kleti, pritličja in števila nadstropij nad njimi, upošteva se običajna višina etaže bruto 3,00 m;
- **namembnost objekta** je oznaka objekta z barvno šrafuro,
- **FZ** – dopusten faktor zazidanosti, je razmerje med tlorisno projekcijo zunanjih dimenzij največjih etaž vseh objektov nad terenom in površino gradbene parcele.
- **FIZ** – dopusten faktor izrabe zemljišča, je razmerje med BTP objektov nad terenom in celotno velikostjo gradbene parcele.

IV. URBANISTIČNO IN ARHITEKTURNO OBLIKOVANJE

9. člen
(pogoji za urbanistično in arhitekturno oblikovanje)

(1) A – objekt JŽI (javne železniške infrastrukture)

Objekt je razdeljen na klet – garaže, tehnični prostor, pritličje – javni program in vhod v poslovni del, poslovni del: center vodenja prometa, prostori javne železniške infrastrukture. Objekt je velikosti max. 70,00m x 20,00m, toleranca $\pm 2,00$ m in je etažnosti (nK)+P+4 z (ali brez) medetažami. Volumen objekta je lahko členjen na več manjših, med seboj povezanih delov. Objekt lahko ima ravno streho ali enokapnico skrito z atiko. V objektu so lahko umeščeni atriji. Fasada objekta naj bo izvedena s sodobnimi materiali. Dovoljeno je umeščanje atrijev v objektu.

Dovoljena je nadgradnja železniške postaje:

- podhodi ali nadhoda z dvigalom in nadstreški, prilagojenimi tudi funkcionalno oviranim in invalidnim osebam ter kolesarjem, na vseh krakih železnice (natančna lokacija se določi v projektni dokumentaciji),
- umestitev nove pokrite peronske infrastrukture;
- rekonstrukcije postajnih tirov za zagotovitev predpisane med tirne razdalje;
- prilagoditev SVTK in EE naprav na območju postaje;
- umestitev dostopov (do parkirišč, čakalnic, sanitarij itd.) za funkcionalno ovirane in invalidne osebe;
- umestitev kolesarnic, skladno s predlogom tipskega načrta nadstrešnice za kolesa

Dovoljena je rekonstrukcija in dozidava komunalne in energetske infrastrukture.

(2) B – mobilnostno vozlišče

Na območju se predvidijo vsi potrebni organizacijski, infrastrukturni in drugi potrebni ukrepi za zagotovitev delovanja mobilnostnega vozlišča. Osnovne vsebine sistema na obravnavanem območju zajemajo:

- parkirišča za osebna vozila, gibalno ovirane voznike, parkirišče za dvo-sledna motorna vozila,
- nadstrešnice nad parkirnimi mesti so dovoljene in niso obvezne, velikost in obseg se določi v projektni dokumentaciji,
- parkirišče za turistične avtobuse,
- avtobusno postajališče z nadstrešnico ali brez,
- izposojevalnic koles s parkirnimi mesti in opremo za kolesarje,
- polnilnic za e-vozila (avtomobili ter e-kolesa) in električnih polnilnikov,
- PZA (postajališče za avtodome) s sanitarnim objektom,
- umestitev dvigal ob podvozih,
- čakalnice, nadstrešnice nad čakalnicami,
- pokriti ali odkriti prostori za odpadke,
- oprema za informiranje,
- kartomati, parkomati, zapornice.

Dovoljeno je umeščanje fotovoltaike na nadstrešnice nad parkirnimi mesti, parkirišči in ostalimi objekti, ki se nahajajo na območju mobilnostnega vozlišča.

(3) C – železniška postajališča (stavbne za promet in stavbe za izvajanje komunikacij)

Na območju se predvidijo vsi potrebni organizacijski, infrastrukturni in drugi potrebni ukrepi za zagotovitev

delovanja železniških postajališč. Osnovne vsebine zajemajo vzpostavitev:

- umestitev stavb za promet in stavb za izvajanje komunikacij. Sem spadajo: postajna poslopja, terminali, stavbe za izvajanje komunikacij ter z njimi povezane stavbe, stavbe na železniških postajah;
- rekonstrukcije postajnih tirov za zagotovitev predpisane med tirne razdalje;
- prilagoditev SVTK in EE naprav na območju postaje;
- umestitev dostopov (do parkirišč, čakalnic, sanitarij itd.) za funkcionalno ovirane in invalidne osebe, ograje, ki jih je možno umestiti tudi na parcelno mejo,
- umestitev kolesarnic,
- na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo cestno in železniško infrastrukturo.

Dovoljena je odstranitev, gradnja, rekonstrukcija in dozidava komunalne in energetske infrastrukture.

(4) Za celotno območje veljajo sledeči urbanistični parametri

- Faktor pozidanosti zemljišča (FZ): max 0,3 - 0,5; dopustno je povečanje te vrednosti, če so zagotovljeni pogoji o odmikih, legi, varnosti dostopa in drugi pogoji, ki vplivajo na kakovost bivanja in zdravje ljudi.
- Faktor izrabe zemljišča (FIZ); max 2,0 z možnostjo povečanja; ko je to povečanje posledic povečanja faktorja zazidanosti ali obstoječega stanja.
- Potrebno je zagotoviti minimalno 15 % javnih in poljavnih površin.
- Potrebno je zagotoviti minimalno 20% zelenih površin.

10. člen

(nezahtevni in enostavni objekti ter vzdrževalna dela v javno korist)

- (1) Na območju OPPN je po predpisih, ki urejajo gradnjo objektov glede na zahtevnost, dovoljena postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov ter je mogoče opravljanje del, ki se štejejo za redna vzdrževalna dela in investicijska vzdrževalna dela.
- (2) Dovoljena je postavitvev nezahtevnih in enostavnih objektov.
- (3) Nezahtevni in enostavni objekti naj bodo od meje s sosednjo zemljiško parcelo odmaknjeni minimalno 1,5 m. Na parcelno mejo so lahko postavljeni le s soglasjem lastnika zemljiške parcele, na katero mejijo.
- (4) Postavitvev ograj na celotnem območju OPPN je dovoljena in ni obvezna. S soglasjem lastnika sosednje parcele je možna postavitvev na parcelno mejo. Ograje okoli parcel so lahko kovinske, žičnate, obsajene z zelenjem. Postavitvev ograj in drugih objektov v križiščih ali ob cestah ne sme segati v območje preglednega trikotnika ali segati v območje javnih prometnih in zelenih površin. Višina in izvedba ograj ob priključkih dovoznih poti na glavno cesto, mora biti takšna, da omogoča preglednost v križišču in varno priključevanje in ne višja kot 1,5 m.
- (5) Poleg rednih vzdrževalnih del in investicijskih vzdrževalnih del so dovoljene tudi:
 - odstranitev obstoječih objektov na celotnem območju,
 - rekonstrukcije objektov in naprav,
 - sprememba namembnosti.
- (6) Na območju OPPN se lahko izvajajo vsa vzdrževalna dela v javno korist skladno s predpisi, ki urejajo cestno in železniško infrastrukturo.

V. OBLIKOVANJE ODPRTEGA PROSTORA

11. člen

(zunanja ureditev)

- (1) Na območju urejanja je potrebno zagotoviti ureditev javnih in poljavnih površin za zelenice, parke, igrišča, otroška igrišča in podobno v obsegu najmanj 15 % celotne površine OPPN.
- (2) Za zasaditev zelenih površin naj se uporabljajo avtohtone travne, grmovne in drevesne vrste.
- (3) Na območju OPPN ni dovoljeno umeščanje vrtičkov.

VI. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO PROMETNEGA OMREŽJA

12. člen

(prometno urejanje)

- (1) Območje je dostopno skozi podvoz (avtomobili, pešci, kolesarji), ki se nahaja na severnem delu območja v bližini Europarka.
- (2) V kolikor trenutni dostop na obravnavano območje ne izpolnjuje pogojev prepustnosti ali varnosti, se predvidijo dodatne dostopne točke v obliki nadvozov, podvozov, katerih lokacija se natančno opredeli v projektni dokumentaciji. Nadvozi, podvozi so dopustni na vseh železniških krakih. Natančna lokacija le teh se določi v projektni dokumentaciji. Pri umeščanju se upošteva predvideno ureditev, v skladu s predvideno novo cestno povezavo med križiščem Ljubljanske ulice z Ulico pariške komune in križiščem Nasipne ulice s

Prečno ulico, na katero je predvidena peš in kolesarska navezava v skrajnem južnem delu območja, kjer se stikata železnica S-J in južni krak.

- (3) Dostopne poti in parkirne površine morajo biti ustrezno označene, razsvetljene ter prilagojene za funkcionalno ovirane in invalidne osebe.
- (4) Dimenzije parkirnih mest in površin morajo ustrezati veljavnemu Pravilniku o prometni signalizaciji in prometni opreми na cestah,
- (5) Pri vključevanju v javni promet mora biti zagotovljeno vidno polje,
- (6) Na območju je predvidena dostava in intervencija po obstoječem cestnem omrežju,

13. člen (parkiranje)

- (1) Parkiranje je urejeno v kleti etaži in na zunanjem parkirišču. Število parkirnih mest se dimenzionira v fazi izdelave projektne dokumentacije.
- (2) Na območju se predvidijo mesta za polnjenje električnih avtomobilov.
- (3) Parkirne in odstavne površine na območju lastniških parcel so lahko v asfaltni izvedbi ali v tlaku po izbiri investitorja. Potrebno število parkirnih mest se dimenzionira v projektni dokumentaciji glede na umeščeni program v skladu s tabelo za določitev potrebnega števila parkirnih mest v odvisnosti od dejavnosti, ki je del odloka o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Maribor za območje mestne občine Maribor v letu 2000 zaradi urbanistične zasnove mesta Maribor (MUV, št. 2/01).
- (4) Na celotnem območju je dovoljena gradnja podzemnih garaž skladno s predpisi, ki urejajo cestno in železniško infrastrukturo.

VII. MERILA IN POGOJI ZA GRADNJO KOMUNALNE INFRASTRUKTURE

14. člen (skupne določbe)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvedeta skladno s konkretnimi smernicami, ki so sestavni del OPPN.
- (2) Trase vodov gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra se medsebojno uskladijo z upoštevanjem zadostnih medsebojnih odmikov in odmikov od drugih naravnih in grajenih struktur ter se med gradnjo ustrezno zaščitijo.
- (3) Pred gradnjo se obstoječa gospodarska javna infrastruktura zakoliči na kraju samem.
- (4) Pri umeščanju lokacij in dimenzioniranju zbiralnih mest za komunalne odpadke je potrebno upoštevati določila Odloka o načinu opravljanja obveznih občinskih gospodarskih javnih služb ravnanja s komunalnimi odpadki v Mestni občini Maribor (MUV, št. 9/20).
- (5) Ureditev gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra je razvidna iz grafičnega dela OPPN - list št. 4 - Situacija komunalne in energetske infrastrukture.
- (6) Dovoljena je fazna gradnja javne infrastrukture, pri čemer mora biti vsaka faza funkcionalno zaključena celota v medsebojno neodvisnih fazah.

15. člen (vodovod)

- (1) Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z vodovodom se zagotovi ustrezna zaščita vodovodne cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.

- (2) Oskrba novih objektov z vodo znotraj prostorskega načrta bo možna preko javnega vodovodnega omrežja, izgradi se hidrantni vod, iz katerega se izvedejo hišni priključki za posamezne objekte. Priključitev na javno vodovodno omrežje se izvede na obstoječ vodovodni cevovod,
- (3) V sklopu predvidene gradnje se bodo na vodovodnem cevovodu izvedli hidranti za zagotovitev požarne varnosti na zazidljivem območju.
- (4) V primeru močno povečane porabe vode na podlagi projektantskega izračuna, bo potrebno presek cevi za vodovodni priključek predvidenega območja obdelave ustrezno dimenzionirati.
- (5) Vsak objekt mora imeti nameščen zunanji termo vodomerni jašek, vodomern, vodni filter in reducirni ventil.
- (6) Pri izdelavi tehnične dokumentacije je obvezno sodelovanje s komunalnim podjetjem z upoštevanjem katastra obstoječih vodovodnih objektov.

16. člen (komunalne odpadne vode)

- (1) Na vseh prečkanjih načrtovanih ureditev z obstoječo kanalizacijo se zagotovi ustrezna zaščita kanalizacijske cevi tako, da ne pride do poškodbe cevovoda v času gradnje in obratovanja načrtovanih ureditev.
- (2) Izvede se ločen sistem kanalizacije za odvajanje onesnaženih fekalnih vod, ki mora biti vodotesen ob upoštevanju vseh potrebnih resornih predpisov.
- (3) Predvidena ustrezno dimenzionirana interna fekalna kanalizacija se naveže na predvideno javno fekalno kanalizacijsko omrežje.
- (4) Hišni priključki se izvedejo izključno preko revizijskega jaška na zemljišču lastnika objekta na fekalni kanal. Revizijski jaški morajo biti vedno dostopni.
- (5) Za priključitev objektov na javno kanalizacijsko omrežje je potrebno na osnovi višinskih izmer določiti traso, ki se bo gravitacijsko navezala na predvideno omrežje.
- (6) V primeru faznosti izvedbe objektov je ločen sistem odvajanja komunalnih odpadnih vod nujno izvajati tako, kot je predvideno končno stanje po izvedbi vseh objektov, ne glede na to, v kakšnem vrstnem redu se bodo gradili objekti.

17. člen (padavinske odpadne vode)

- (1) Območje se po Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbankega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja (Ur. l. RS, št. 24/07, 32/11, 22/13, 79/15 in 182/20) nahaja na širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode z oznako VVO III, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- (2) Projektna rešitev odvodnjavanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda mora biti usklajena z veljavno Uredbo o odvajanju in čiščenju komunalne odpadne vode (Uradni list RS, št. 98/15, 76/17, 81/19 in 49/20 - ZIUZEOP) in veljavno Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih vod v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15) ter vsemi dopolnitvami in spremembami. Projektna rešitev odvajanja in čiščenja padavinskih odpadnih voda z javnih cest mora biti usklajena z veljavno Uredbo o emisiji snovi pri odvajanju padavinske vode z javnih cest (Uradni list RS, št. 47/05) in Uredbo o emisiji snovi in toplote pri odvajanju odpadnih voda v vode in javno kanalizacijo (Uradni list RS, št. 64/12, 64/14 in 98/15).
- (3) V primeru, da se izkaže, da je ponikanje možno, je treba padavinske vode iz obravnavanega območja prioriteto ponikati, bodisi direktno preko strešnih peskolovov ali

ustrezne ponikovalnice. V kolikor geološko poročilo pokaže, da ponikanje ni možno, je treba padavinske vode speljati v bližnji vodotok oziroma površinski odvodnik, če tega ni, pa razpršeno po terenu, preko ustrezno velikega zadrževalnika deževnice. Odvajanje in čiščenje odpadnih voda iz parkirišč in manipulativnih površin bo urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2) ter speljano v zadrževalnik/ponikovalnik ali lokalne ponikovalnike. Dno ponikovalnice mora biti min. 1,0m nad najvišjo gladino podzemne vode.

- (4) Za območje je potrebno pred pričetkom projektiranja izvesti revidirano analizo tveganja za onesnaženje. Vse izsledke revidirane analize tveganja za onesnaženje bo treba upoštevati pri izdelavi projektne dokumentacije.

18. člen (elektroenergetski vodi)

- (1) Med projektiranjem predvidenih objektov se mora investitor oziroma projektant seznaniti s točno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov in naprav, katere je potrebno vrisati v situacijo komunalnih vodov. Podatke si mora pridobiti na Elektro Maribor. Pred pričetkom gradbenih del se morajo izvajalci seznaniti z natančno lokacijo obstoječih elektroenergetskih vodov ter naročiti zakoličbo kablov.
- (2) V bližini obravnavanega območja poteka NN omrežje TP T-165 POBREŠKA CESTA, izvod: I-03 NNO POBREŠKA C.. TP T-165 POBREŠKA CESTA se napaja z električno energijo iz razdelilne transformatorske postaje RTP-06 MELJE 110/35/10 KV, SN izvod K-755 RTP MELJE – T – 165B.
- (3) Zaradi predvidene izgradnje je potrebna demontaža obstoječega NN omrežja in izvedba novega podzemnega priključka.
- (4) Električne inštalacije v novih objektih bodo morale izpolnjevati pogoje TN sistema. Objekti morajo imeti izvedeno temeljno ozemljilo ter glavno izenačenje potencialov. Priključno merilne omarice morajo biti nameščene tako, da bo omogočeno nemoteno odčitavanje števcov in morajo biti pod ključem systemskega operaterja distribucijskega omrežja.
- (5) Po potrebi se na območju umesti nova TP.
- (6) Dokončno lokacijo trase elektroenergetskih vodov in kabelske kanalizacije je potrebno določiti na licu mesta v sodelovanju skupaj z Elektro Maribor. Vso elektroenergetsko infrastrukturo (novogradnja energetskih vodov in objektov) je potrebno projektno obdelati v skladu s tehničnimi pogoji, veljavno tipizacijo, veljavnimi tehničnimi predpisi in standardi, ter pridobiti gradbeno dovoljenje. Elektroenergetska infrastruktura mora biti projektno obdelana v posebni mapi.
- (7) Za napajanje načrtovanih objektov se zaradi večcevna kabelska kanalizacija iz nove TP s postavitvijo razdelilnih, merilnih in razdelilno – merilnih omaric.
- (8) Za ureditev področja je predvidena izvedba javne razsvetljave. Lokacija razsvetljave je predvidena enostransko, na vseh cestah, ob poteh in zelenicah. Svetilke se bodo napajale iz tokokrogov v priključni merilno varovalni omarici. Iz priključne merilno varovalne omarice se preko ustrezne zaščite izvede izvod z kablom NAYY-J 4x16mm², ki bo uvlečen v PVC zaščitno cev, ki bo povezovala kandelabre javne razsvetljave na področju obdelave.
- (9) Oprema JR mora biti predvidena in izvedena v skladu s standardi in tipizacijo, ki obstaja v MO Maribor. Elementi JR naj se izvedejo s tipskimi oporišči, kovinska oporišča morajo biti montažna. Gradnjo novega JR omrežja in odstranitve obstoječega lahko izvede le operater distribucijskega sistema ali od njega pooblašteni izvajalci pod nadzorom operaterja distribucijskega sistema

19. člen (plinovodno omrežje)

- (1) Na območju OPPN ni zgrajenega plinovodnega omrežja.

- (2) Gradnjo novega plinovodnega omrežja lahko izvede le operater distribucijskega sistema ali od njega pooblašteni izvajalci pod nadzorom operaterja distribucijskega sistema.

20. člen (telekomunikacijski vodi)

- (1) Obstoječe TK omrežje je glede na pozidavo potrebno ustrezno zaščititi, prestaviti in razširiti na osnovi projektne rešitve. Stroške oglada, izdelave projekta zaščite, prestavitve in izvedbe TK omrežja, zakoličbe, zaščite in prestavitve omrežja ter nadzora, krije investitor gradnje na območju OPPN.
- (2) Za območje je potrebno za izgradnjo telekomunikacijskega omrežja predvideti:
- po glavni ulici vsaj eno cev 2xfi50mm s pripadajočimi jaški dimenzije 1,2x1,2x1,2m,
 - do posameznih objektov ena cev fi 32 mm,
 - priključna točka za predvideno zazidavo je pri hiši, od koder se ob robu cestišča do predmetnega OPPN zgradi KKAN iz PEHD cevi 2xfi50mm.
- (3) Izvedba TK kabelske kanalizacije mora omogočiti TK operaterju možnost priključka vseh objektov v zazidavi.

21. člen (ogrevanje in prezračevanje)

- (1) Prednost se daje uporabi obnovljivih virov energije. Na področju izrabe obnovljivih virov energije imajo prioriteto sistemi, ki izrabljajo energijo sonca in zemlje,
- (2) za pripravo tople vode naj se prioritetno nameščajo naprave na obnovljive vire,
- (3) na območju obstoječega voda toplovodnega ogrevanja je možno ogrevanje preko sistema daljinskega ogrevanja in preko sistemov, ki dosegajo najmanj 10% nižje emisije CO₂ na enoto oddane toplotne energije (kg/kWh). Obstoječi priključni vod ima zadostno kapaciteto za pokrivanje energetskega potreb območja,
- (4) dovoljeno je ogrevanje objektov s toplotnimi črpalkami zrak – voda, ogrevanje na plin, ali drugim alternativnim virom ogrevanja,
- (5) v primeru dogrevanja objekta s toplotno črpalko sistema voda – voda, kjer je kot toplotni vir podtalna voda ali z geo sonde, kjer je toplotni vir zemlja preko vertikalne zemeljske sonde, kar je treba izvesti vrtino, si bo moral investitor pridobiti vodno dovoljenje za neposredno rabo vode za pridobivanje toplote skladno z veljavnim Zakonom o vodah ter vodno soglasje,
- (6) dovoljena in priporočena je postavitve sončnih kolektorjev in/ali fotovoltaike na strehe in/ali fasade predvidenih objektov in nadstrešnic na celotnem območju OPPN-ja.

22. člen (podnebne spremembe)

Pri načrtovanju in izvedbi objektov je potrebno upoštevati glavna načela blaženja podnebnih sprememb in prilagajanja nanje.

Upoštevati je potrebno:

- Zakon o varstvu okolja,
- Resolucija o dolgoročni podnebni strategiji Slovenije do leta 2050,
- Celoviti nacionalni energetski in podnebni načrt RS (NEPN),
- Občinski program varstva okolja MOM za obdobje 2021-2030 (OPVO), ki povzema cilje NEPN.

Ohranjanje narave in gozda

Izbor drevesnih in grmovnih vrst za zasaditev naj ustreza ravnim pogojem na mikro lokaciji in naj temelji na pestrosti domorodnih rastlinskih vrst.

VIII. MERILA IN POGOJI ZA PARCELACIJO

23. člen (parcelacija)

- (1) Parcelacija se izvede skladno s prikazom območja OPPN z načrtom parcel in tehničnimi elementi za prenos mej parcel v naravo, v grafičnem delu OPPN na listu št. 7 – Načrt parcelacije. Predlagane površine parcel so evidenčne. Natančna oblika in površina novih zemljiških parcel se določi v upravnem postopku geodetske odmere.
- (2) Med izvajanjem načrtovanih ureditev se meje parcel prilagodijo obstoječim lastniških mejam in podatkom zemljiškega katastra v naravi, dejanskemu stanju katastrskih mej, če s tem bistveno ne spremenijo načrtovane ureditve. Pri prenosu parcel na teren se upošteva dejansko stanje.
- (3) Obstoječa parcelacija se po potrebi lahko preoblikuje: parcele se lahko združujejo, razdružujejo.

IX. VAROVANJE KULTURNE DEDIŠČINE IN VAROVANJE NARAVE

24. člen (ohranjanje kulturne dediščine)

Na območju ni enot kulturne dediščine, vpisanih v register nepremične kulturne dediščine.

25. člen (ohranjanje narave)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven varovalih območij in njihovega vplivnega območja.
- (2) Izdelava naravovarstvenih smernic in izdaja naravovarstvenega mnenja nista potrebni. Prav tako v postopku pridobitve gradbenega dovoljenja za objekte na tem območju pridobitev naravovarstvenih pogojev in naravovarstvenega soglasja nista potrebni.
- (3) V največji možni meri je treba določiti in izvesti ukrepe za preprečitev razširjanja invazivnih tujerodnih vrst.

X. VARSTVO PRED NARAVNIMI IN DRUGIMI NESREČAMI

26. člen (splošne zahteve)

- (1) Območje OPPN se nahaja izven vseh naravnih omejitev kot so poplavnost in visoka podtalnica, erozivnost ter plazovitost terena.
- (2) Obravnavano območje spada v VII. stopnjo potresne nevarnosti. Projektni pospešek tal znaša 0,100 g, ki ga je potrebno upoštevati pri projektiranju.
- (3) Za zaščito prebivalcev pred vojnimi in drugimi nevarnostmi je v mestih obvezna ojačitev prve plošče v objektih, tako, da le-ta zdrži rušenje nanjo.

- (4) Možnost razlitja nevarnih snovi v času gradnje objekta se zmanjša na minimalno vrednost ob upoštevanju nadzora nad:
- tehnično usposobljenostjo vozil in gradbene mehanizacije,
 - uporabo in skladiščenjem goriv ter motornih in strojnih olj,
 - ravnanjem z odstranjenimi gradbenimi elementi z obstoječih utrjenih površin in objektov
 - ravnanjem z odpadno embalažo in ostanki gradbenih in drugih materialov.

27. člen (požarno varstvo)

- (1) Območje OPPN se nahaja na področju, kjer je požarna ogroženost naravnega okolja zelo majhna. Pri načrtovanju in izvajanju opravil v naravnem okolju se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom, s katerimi se zmanjšuje možnost za nastanek požara, zlasti pri uporabi odprtega ognja in drugih požarno nevarnih opravil v naravnem okolju.
- (2) Pri ravnanju s požarno nevarnimi snovmi, pri požarno nevarnih delih in opravilih ter pri požarno nevarnih napravah, se morajo upoštevati ukrepi varstva pred požarom za:
- zmanjšanje možnosti nastanka požara,
 - zagotovitev učinkovitega in varnega reševanje ljudi, živali in premoženja ob požaru,
 - zmanjšanje škode ob požaru.
- (3) Voda potrebna za gašenje požara v stavbah bo zagotovljena z javnim hidrantnim omrežjem.
- (4) Za omejitev širjenja požara so zagotovljeni minimalni odmiki 4 m stavb od mej in 8 m med stavbami. Eventualni dodatni ukrepi (protipožarne ločitve) bodo opredeljeni v drugih načrtih, ki izkazujejo zanesljivost posameznega objekta. Stavbe morajo biti projektirane in grajene tako, da je ob požaru na voljo zadostno število ustrezno izvedenih evakuacijskih poti in izhodov na ustreznih lokacijah, ki omogočajo hiter in varen umik.
- (5) Z namenom preprečitve širjenja požara na sosednje objekte morajo biti zagotovljeni potrebni odmiki od meje parcel in med objekti ali potrebne protipožarne ločitve.
- (6) Intervencija in dostava bosta zagotovljeni preko notranjih dostopnih cest, cestnega priključka na državno cesto in površin za odstavo vozil. Elementi cestnega priključka in dimenzioniranje nosilne konstrukcije ceste morajo zagotavljati prevoznost intervencijskim vozilom, komunalnemu 3 osnemu vozilu, gasilskemu vozilu ipd.

28. člen (obramba)

Za vsako novogradnjo in nadzidavo, katere višina nad terenom presega 25,00m, je treba v širšem okolišju območij za potrebe obrambe z antenskimi stebri ali antenskimi stolpi pridobiti pogoje in soglasja organa, pristojnega za obrambo.

XI. VAROVANJE OKOLJA

29. člen (varstvo tal)

- (1) Posegi v tla se načrtujejo in izvajajo tako, da je prizadeta čim manjša površina tal. Pri gradnji se zagotovi gospodarno ravnanje s tlemi. Površine, ki so bile v času gradnje razgaljene, se ponovno zatravijo oziroma zasadijo.
- (2) V projektni dokumentaciji se določi način uporabe rodovitnega dela prsti. Prst se odstrani in odloži tako, da se ohranita njena rodovitnost in količina.
- (3) Pri gradnji se uporabljajo prevozna sredstva in gradbeni stroji, ki so tehnično brezhibni, in takšne vrste materialov, za katere obstajajo dokazila o neškodljivosti za okolje. Na

prometnih in gradbenih površinah ter odlagališčih gradbenega materiala se omejijo in preprečijo emisije prahu. S teh površin se prepreči odtekanje vode v vodne površine in na kmetijske obdelovalne površine.

30. člen (varstvo pred hrupom)

- (1) Območje OPPN se v skladu z veljavno Uredbo o mejnih vrednostih kazalcev hrupa v okolju nahaja v območju III. stopnje varstva pred hrupom. Zagotovi se vse ukrepe, mejne vrednosti kazalcev hrupa ne bodo presežene.
- (2) Zaradi izvedbe OPPN se bo obremenitev ljudi s hrupom povečala v času gradnje, zato je potrebno upoštevati določbe 11. člena veljavne Uredbe:
 - gradnja v skladu z zadnjim stanjem gradbene tehnike,
 - uporaba strojev, skladnih z zahtevami iz predpisa, ki ureja emisijo hrupa strojev, ki se uporabljajo na prostem,
 - optimiziranje obratovalnega časa strojev na gradbišču,
 - celovito urejanje prevoza za potrebe gradnje,
 - uporaba začasnih protihrupnih zaslonov.
- (3) Pri izdelavi projektne dokumentacije za objekt in pri njegovi izvedbi je treba zagotoviti, da obratovanje naprav za ogrevanje, klimatizacijo in prezračevanje objekta ne bo povzročalo čezmernega obremenjevanja okolja s hrupom.

31. člen (varstvo zraka)

- (1) Za zmanjšanje negativnih vplivov na zrak na najmanjšo možno mero je potrebno upoštevati veljavne predpise s področja varstva okolja, emisij delcev v zrak ter pripadajoče načrte in operativne programe za kakovost zunanjega zraka:
 - Uredba o kakovosti zunanjega zraka,
 - Pravilnik o kakovosti zunanjega zraka,
 - Uredba o arzeniu, kadmiju, živem srebru, niklju in policikličnih aromatskih ogljikovodikih v zunanjem zraku
- (2) Gradnja se v skladu z Uredbo o preprečevanju in zmanjšanju emisij delcev iz gradbišč organizira in izvaja tako, da se prepreči dodatno onesnaževanje zraka, na kar vplivajo izbira delovnih strojev in transportnih vozil ter vremenske razmere med gradnjo. Pozornost je potrebno usmeriti na:
 - skladiščenje gradbenega materiala in odpadkov,
 - vlaženje materiala, nezaščitenih površin in prevoznih poti v vetrovnem in suhem vremenu,
 - preprečevanje raznosa materiala z gradbišč,
 - čiščenje vozil (kolesa, podvozje) pri vožnji z gradbišča na javne prometne ceste,
 - protiprašno zaščito vseh gradbenih in javnih cest, ki se uporabljajo za prevoz,
 - popravilo javnih cest v primeru poškodb,
 - omejitev hitrosti na gradbišču.
- (3) Priporoča se izvedba zelenih in hladnih streh kot izravnalni ukrep, ki je pomemben iz vidika mikroklimе in bilance zelenih površin.

32. člen
(varovanje voda)

- (1) Območje se po veljavni Uredbi o vodovarstvenem območju za vodno telo vodonosnikov Ruš, Vrbanskega platoja, Limbuške dobrave in Dravskega polja nahaja na širšem vodovarstvenem območju zajetij pitne vode z oznako VVO III, zato je treba pri načrtovanju dosledno upoštevati omejitve in pogoje iz veljavnega predpisa.
- (2) Za zbiranje, odvajanje in čiščenje odpadnih komunalnih in meteornih voda je potrebno upoštevati vse predpise, ki urejajo to področje:
 - kanalizacijski sistem mora biti v celoti načrtovan vodotesno ter v ločeni izvedbi za odvajanje komunalnih odpadnih in padavinskih vod.
 - komunalne odpadne vode bodo prikjučene na javni kanalizacijski sistem, ki se zaključi na komunalni čistilni napravi.
 - odvajanje padavinskih voda z večjih območij se izvede na tak način, da bo v čim večji možni meri zmanjšan hipni odtok padavinskih voda z urbanih površin, kar pomeni, da je potrebno predvideti zadrževanje padavinskih voda pred iztokom v površinske odvodnike (zatravitev, travne plošče, zadrževalni bazeni, suhi zadrževalniki,...).
 - izkopi gradbenih jam predvidenih novih objektov morajo biti izvedeni nad srednjo gladino podzemne vode. Pri izvedbi posega ni dovoljeno poseči v podzemno vodo.
- (3) Odvajanje in čiščenje voda iz parkirišč in manipulativnih površin bo urejeno preko ustrezno dimenzioniranih usedalnikov in lovilcev olj, ki morajo ustrezati standardu (SIST EN 858-2) ter speljano v ponikovalnik/zadrževalnik ali ponikovalnike.

33. člen
(ravljanje z odpadki)

- (1) Med gradnjo se uvede sistem ločenega zbiranja gradbenih in drugih odpadkov glede na možnosti ponovne uporabe posameznih frakcij. Oddani odpadki se spremljajo na evidenčnih listih in vodijo v predpisanih evidencah. Nevarni odpadki se skladiščijo v zaprti posodi in izročijo pooblaščenemu odjemalcu nevarnih odpadkov.
- (2) Ravnanje s komunalnimi odpadki se izvaja v skladu z določili občinskega odloka o ravnanju s komunalnimi odpadki.

34. člen
(svetlobno onesnaževanje)

- (1) Postavitev in jakost svetilk morata biti v skladu z Uredbo o mejnih vrednostih svetlobnega onesnaževanja okolja.
- (2) Prepovedana je uporaba svetlobnih snopov kakršnekoli vrste ali oblike, mirujočih ali premikajočih, če so usmerjeni proti nebu ali površinam ki bi jih lahko odbijale proti nebu.
- (3) Svetila na prostem morajo biti usmerjena pod vodoravnico in na oknih bivalnih prostorov ne smejo presegati mejnih vrednosti iz priloge 1 Uredbe.

XII. POGOJI IN ZAHTEVE ZA IZVAJANJE OPPN

35. člen
(etapnost izvedbe podrobnega načrta)

- (1) Gospodarska javna infrastruktura in grajeno javno dobro se izvaja etapno, in sicer v logično funkcionalno zaključenih celotah.

- (2) Objekte se lahko izvaja v več etapah, ki so časovno medsebojno neodvisne, pri čemer mora biti vsaka etapa funkcionalno zaključena celota.

36. člen (organizacija gradbišč)

- (1) Za potrebe gradbišča se kar največ uporabljajo že obstoječe komunikacije. V kolikor je potrebno med gradnjo izvesti dodatne začasne dostopne poti do gradbišča, se upošteva trenutna raba območja obdelave in sosednjih zemljišč.
- (2) Gradbišča se ne osvetljuje. V primeru, da je to nujno potrebno, je izjemoma dovoljena postavitve izključno posameznega svetila za varovanje.
- (3) Med gradnjo se zagotovi:
- ukrepe za preprečevanje onesnaženja in uničenja naravnih površin ter zmanjšanja potencialnih emisij (brezhibna gradbena mehanizacija);
 - odlaganje gradbenih odpadkov in gradbenega materiala ali parkiranje gradbene mehanizacije se ne načrtuje na območjih naravovarstveno pomembnejših habitatnih tipov;
 - po končanju del se prizadeto območje čim prej zasadi z lokalno avtohtono vegetacijo.
- (4) Investitor in izvajalci morajo v času gradnje in po izgradnji upoštevati tudi naslednje pogoje:
- zemeljski material deponirati izven območja vodotokov;
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe in organizacijo na gradbišču, da bo preprečeno onesnaževanje okolja in voda, ki bi nastalo zaradi transporta, skladiščenja in uporabe tekočih goriv in drugih škodljivih snovi oziroma v primeru nezgode zagotoviti takojšnje ukrepanje za to usposobljenih;
 - gradnjo organizirati tako, da ne bo prihajalo do oviranega pretoka v vodotokih ali zadrževanja zalednih voda ob večjih nalivih.

37. člen (razmejitev, izročitev in prevzem)

- (1) Investitor načrtovanih ureditev pripravi ustrezne razmejitve ter preda potrebno dokumentacijo vsem upravljavcem ter poskrbi za primopredajo vseh objektov in naprav gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra.
- (2) Po končani gradnji in uspešno opravljenem tehničnem pregledu so upravljavci javne gospodarske infrastrukture dolžni le-to brezplačno prevzeti v upravljanje in vzdrževanje.

XIII. OBVEZNOSTI INVESTITORJEV IN IZVAJALCEV

38. člen (obveznosti investitorjev in izvajalcev pri izvajanju podrobnega načrta)

- (1) Investitor je dolžan:
- pred začetkom gradnje pravočasno obvestiti upravljavce gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, da se z njimi evidentirajo obstoječi objekti in naprave ter uskladijo vsi posegi v območje objektov in naprav ter v njihove varovalne pasove;
 - zagotoviti zavarovanje gradbišča tako, da bosta zagotovljeni varnost in raba bližnjih objektov in zemljišč;
 - promet med gradnjo organizirati tako, da ne prihaja do večjih zastojev na obstoječem cestnem omrežju ter obveščati lokalno prebivalstvo o zaporah cest zaradi gradnje;

- zagotoviti ukrepe na obstoječem cestnem omrežju v takšnem obsegu, da se prometna varnost zaradi graditve ne poslabša ter zagotoviti dostope do objektov in zemljišč, ki so bili zaradi gradnje prekinjeni;
 - zagotoviti nemoteno oskrbo preko vseh obstoječih vodov in naprav gospodarske javne infrastrukture (infrastrukturalne vode je potrebno takoj obnoviti v primeru poškodb);
 - sprotno rekultivirati območja posegov;
 - v času gradnje zagotoviti vse potrebne varnostne ukrepe za preprečitev prekomernega onesnaženja tal, vode in zraka, v primeru nesreče zagotoviti takojšnje ukrepanje usposobljenih služb;
 - preprečiti onesnaženje cest med gradnjo in ceste sproti čistiti;
 - sanirati oziroma povrniti v prejšnje stanje vse poti in ceste, ki so zaradi gradnje ali uporabe pri gradnji prekinjene in poškodovane;
 - začasno pridobljena zemljišča po izgradnji posegov in spremljajočih ureditev vrniti v prejšnje stanje.
- (2) Vsi navedeni ukrepi iz prejšnjega odstavka se morajo izvajati skladno s predpisi s področja, v katerega sodijo njihove pristojnosti.
- (3) Investitor oziroma izvajalec je dolžan kriti stroške spremembe dokumentacije, zakoličbe, zaščite in prestavitve obstoječe infrastrukture, eventualnih poškodb in nadzora v skladu z veljavno zakonodajo.
- (4) Komunalna oprema iz 148. člena Zakona o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17; v nadaljevanju: ZUreP-2) v območju OPPN se bo zagotavljala v skladu z določili 156. ali 157. člena ZUreP-2.
- (5) Izvajalci so dolžni upoštevati določila občinskega podrobnega prostorskega načrta, projektne dokumentacije za posege ter določila veljavnih predpisov in standardov.

XIV. TOLERANCE

39. člen

(dopustna odstopanja od načrtovanih rešitev)

- (1) Odstopanja pri načrtovanju objektov:
Na območju obdelave veljajo naslednje urbanistične omejitve, ki so prikazane v grafičnem delu:
- gradbena meja je črta, ki je novozgrajeni objekti ne smejo presegati, lahko pa se je dotikajo ali so od nje odmaknjeni v notranjost, dovoljena je izgradnja objektov manjših tlorisnih gabaritov,
 - dopustno je drugačno oblikovanje objekta.
- (2) Dopustno odstopanje od višinskih gabaritov je možno le za postavitve strojne opreme (klimatske naprave, prezračevalni sistemi, dimniki, sončni kolektorji, fotovoltaične celice,...).
- (3) Dopustno je preoblikovanje zarisanih zemljiških parcel v večje ali manjše skladno s potrebami investitorjev.
- (4) Dopustno je preoblikovanje površin za dostavo – parkiranje, dostopov in vhodov skladno s potrebami investitorjev. Natančnejše rešitve se opredelijo v projektni dokumentaciji.
- (5) Za dopustna odstopanja po tem odloku se lahko štejejo tudi druga križanja gospodarske javne infrastrukture in grajenega javnega dobra, ki niso določena s tem odlokom.
- (6) V projektih za pridobitev gradbenega dovoljenja se vse lokacije objektov in naprav natančno določi. Dopustna so odstopanja od podatkov, prikazanih v grafičnem delu OPPN, ki so posledica natančnejše stopnje obdelave projektov. Večja odstopanja so dopustna skladno z določbami tega člena.

- (7) Dopustne so delne ali začasne ureditve, ki morajo biti skladne s programi upravljavcev posameznih vodov gospodarske javne infrastrukture, izdelajo pa se tako, da jih je mogoče vključiti v končno fazo načrtovane ureditve.
- (8) Dopustna je fazna gradnja, vsaka faza mora obsegati funkcionalno zaključeno celoto.

XV. KONČNE DOLOČBE

40. člen

(prenehanje veljavnosti obstoječih odlokov)

Z dnem uveljavitve na območju tega odloka preneha veljati Odlok o Občinskem podrobnem prostorskem načrtu za del prostorsko planske enote Ta3-C, (MUV, št. 5/2009 in 17/2009-popr.) in Odlok o Zazidalnem načrtu za poslovno kongresni center (PKC) s sejmiščem v Mariboru - del območja C-4 in del območja C-6 (MUV št. 30/98).

41. člen

(vpogled OPPN)

Občinski podrobni prostorski načrt je v času uradnih ur na vpogled na Mestni občini Maribor, na mestni četrti Magdalena in deloma na spletni strani www.maribor.si.

42. člen

(pričetek veljavnosti)

Ta odlok začne veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Številka: 3503 – 17/2021 0301 04
Maribor,



MESTNA OBČINA MARIBOR
MESTNA UPRAVA
Urad za komunalo, promet in prostor
SEKTOR ZA UREJANJE PROSTORA

dat: OPPN / GMS žel. trikotnik – 1.obr. /
Številka: 3503 – 17/2021-51 0301 04
Maribor, 31. maj 2022

O B R A Z L O Ź I T E V

ODLOKA

**o občinskem podrobnem prostorskem načrtu
za del območja Ta-3C ob glavi železniški progi
št. 30 Zidani most – Šentilj – državna meja
(mobilnostno vozlišče na območju železniškega trikotnika)**

~ dopolnjen osnutek za prvo obravnavo na mestnem svetu ~

1. PODLAGA ZA PRIPRAVO OPPN

Širše območje ob križišču železnice na Taboru je v prostorskih sestavinah planskih aktov - urbanistični zasnovi mesta Maribor opredeljeno kot površina za centralne dejavnosti. Območje pozidave je del prostorsko planske enote Ta3-C. Obravnavano območje se nahaja v območju železniškega trikotnika na Taboru in se nahaja med kraki železniške proge. Območje je poraščeno z drevjem in večinoma prazno. Na njem se nahaja le 6 manjših bivalnih barakarskih objektov za sezonske delavce.

Načrtovano območje se trenutno ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu za poslovno kongresni center s sejmiščem (PKC) v Mariboru - del območja C 4 in del območja C 6 (MUV, št. 30/98). Do realizacije prostorske ureditve ni prišlo, zato se na območje umešča mobilnostno vozlišče z objekti javne železniške infrastrukture s spremljevalnim programom.

Pravna podlaga za izdelavo podrobnega prostorskega načrta je Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 61/17, 175/20-ZIUOPDVE, 199/21-ZUreP-3 in 20/22-odl.US) in Pravilnik o vsebini, obliki in načinu priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta (Uradni list RS št. 99/07 in 199/21-ZUreP-3).

2. POSTOPEK PRIPRAVE OPPN

Osnutek Občinskega podrobnega prostorskega načrta za stanovanjsko za del območja Ta-3C ob glavi železniški progi št. 30 Zidani most – Šentilj – državna meja (mobilnostno vozlišče na območju železniškega trikotnika) v Mestni občini Maribor je izdelan na osnovi Sklepa o pripravi OPPN (Medobčinski uradni vestnik št. 1/22), kar predstavlja organizacijski in vsebinski okvir za njegovo pripravo.

Družba OSA arhitekti d.o.o. Maribor je odgovorni načrtovalec OPPN. Javna razgrnitev bo potekala v času od petka 6. junija 2022 do vključno ponedeljka 4. julija 2022, javna obravnavo

bo v torek 7. junija maja 2022 ob 16.00 uri v sejni sobi Mestne četrti Magdalena. V času javne razgrnitve in javne obravnave lahko k navedenemu dopolnjenemu osnutku prostorskega akta podajo pripombe pravne in fizične osebe. Pripombe se posredujejo pisno na Urad za komunalo, promet in prostor - Sektor za urejanje prostora, Grajska ul. 7, Maribor, na elektronski naslov - mestna.obcina@maribor.si pod zadevo – *javna razgrnitev – železniški trikotnik* ali ustno na zapisnik na javni obravnavi. O pripombah in predlogih, danih med javno razgrnitvijo, odloči pripravljavec OPPN po predhodnem strokovnem mnenju načrtovalca.

3. GLAVNE VSEBINSKE REŠITVE OPPN

Z namenom razbremenitve mesta, zmanjšanja zastojev ter razbremenitve obstoječih parkirnih površin v mestnem središču se načrtuje uvedba mobilnostnega vozlišča v samem železniškem trikotniku. Rešitev je kombinacija zasebnega in skupinskega prevoza ter omogoča, da se uporabnik do lokacije parkirišča pripelje z osebnim avtomobilom, vozilo pusti na površini mobilnostnega vozlišča in pot proti središču mesta ali do druge željene lokacije, ki je obremenjena z zastoji ali mirujočim prometom, nadaljuje z javnim potniškim prometom (vlak ali avtobus), s kolesom ali peš. V sklopu območja se načrtujejo še:

- parkirišča za osebna vozila, gibalno ovirane voznike, parkirišče za dvo-sledna motorna vozila,
- nadstrešnice nad parkirnimi mesti so dovoljene in niso obvezne, velikost in obseg se določi v projektni dokumentaciji,
- parkirišče za turistične avtobuse,
- avtobusno postajališče z nadstrešnico ali brez,
- izposojevalnice koles s parkirnimi mesti in opremo za kolesarje,
- polnilnice za e-vozila (avtomobili ter e-kolesa) in električnih polnilnikov,
- PZA (postajališče za avtodome) s sanitarnim objektom,
- umestitev dvigal ob podvozih in podhodih,
- čakalnice, nadstrešnice nad čakalnicami,
- pokriti ali odkriti prostori za odpadke,
- oprema za informiranje,
- kartomati, parkomati, zapornice.

Na območju je predvidena tudi izgradnja objekta javne železniške infrastrukture (JŽI). Objekt je razdeljen na klet – garaže, tehnični prostor, pritličje – javni program in vhod v poslovni del, poslovni del: center vodenja prometa, prostori javne železniške infrastrukture.

Objekt je velikosti 70,00m x 20,00m in je etažnosti (nK)+P+4 z (ali brez) medetažami. Volumen objekta je lahko členjen na več manjših, med seboj povezanih delov. Objekt lahko ima ravno streho ali enokapnico skrito z atiko. V objektu so lahko umeščeni atriji. Fasada objekta bo izvedena s sodobnimi materiali. Dovoljeno je umeščanje atrijev v objektu.

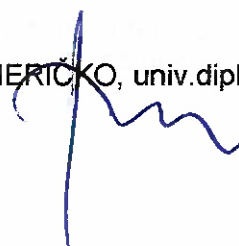
4. FINANČNE POSLEDICE ODLOKA

Sprejetje odloka ne bo imelo neposrednih finančnih posledic za proračun Mestne občine Maribor. Izgradnja predvidene komunalne infrastrukture v območju, ki jo določa OPPN, je obveznost investitorja upoštevajoč faznost izgradnje.

Pripravil
Simon TEKAVEC, univ.dipl.inž.arh.
višji svetovalec



Maja REICHENBERG HERČKO, univ.dipl.inž.arh.



vodja sektorja po pooblastilu

ŠIRŠE OBMOČJE ŽELEZNIŠKEGA TRIKOTNIKA



UREDITVENA SITUACIJA

